

Beni in Pombia (NO) – Via [REDACTED] 3

Lotto 1

Abitazione con Cantina e Garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fgl. [REDACTED], Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] e Sub. [REDACTED].

Piena Proprietà di un'abitazione con garage e cantina.
 Agli immobili si accede, dalla pubblica via, dall'ingresso carraio.

L'abitazione è composta da:

- Un villetta a 2 piani fuori terra oltre ad un garage, cantina e sottotetto.

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici catastali:

Locale	Superficie mq.	Superficie lorda mq.
Abitazione	218,05 x 1.00	218,05
Sottotetto non abitabile	106,00 x 0.35	37,10
Cantina	10.00 x 0.25	2,50
Portico	45,00 x 0.33	14,85
Terrazzo	45,00 x 0.50	22,50
TOTALE		295,00
Garage		40,00

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI POMBIA (Cod. G809)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] categoria A/7, classe 2, consistenza vani 9,5, Superficie catastale mq. 235, escluso aree scoperte mq. 222, rendita Euro 1.054,86;

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 40, Superficie catastale mq. [REDACTED], rendita Euro 90,90;

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI POMBIA (Cod. G809)

-) Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], ente urbano con superficie di mq. 2.370;

Gli immobili risultano attualmente intestati ai Sigg.:

-) [REDACTED] prop. ½;
 -) [REDACTED] prop. ½.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario:

Part. 457, 386, strada comunale, 368, 457 e 321.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

1.2 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Si è accertata la conformità.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo agli esecutati.

N.B.:

[REDACTED] E' DECEDUTO [REDACTED] ED IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI ESEGUITO NEI CONFRONTI DELLA SUA EREDITA' GIACENTE IN PERSONA DEL CURATORE [REDACTED]

Per quanto riguarda l'abitazione in nessuna pratica compare la cantina; se ne desume l'esistenza perché a piano terra è rappresentata la scala di accesso al piano interrato ed è presente sulle planimetrie catastali. Dal raffronto tra la prima e la seconda pratica si evince che non è stata rappresentata la chiusura della porta a piano terra che dall'antibagno portava alla zona della scala esterna di accesso alla cantina. Non sono stati realizzati gli abbaini sulla copertura rappresentati nei disegni della seconda pratica edilizia e rappresentati anche sulla successiva variante. Non vi è traccia di alcun permesso per la costruzione della piscina, né per la costruzione della tettoia eretta su area retrostante all'abitazione.

Il PRGC riporta il vincolo paesaggistico della cosiddetta "Galassino" e potrebbero sorgere delle problematiche per sanare le difformità riguardanti piscina, tettoia e terrazzo su copertura garage che potrebbero anche significare, in caso di diniego della paesaggistica, il dover ripristinare lo stato dei luoghi a quello concesso il che comporterebbe il dover eseguire una variazione catastale.

A seguito degli ulteriori approfondimenti, richiesti per meglio specificare i costi, si è preso appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia e si è effettuato nuovo sopralluogo in loco; si è ora in grado di meglio specificare i passaggi necessari per rendere gli immobili conformi alla normativa Edilizia, urbanistica e catastale:

- Sanatoria Piscina: Sanzione per pratica Paesaggistica € 1.200,00; sanzione per sanatoria edilizia € 4.000,00, comprendente sanatoria piscina e le altre difformità sopraccitate; spese per demolire le 2 tettoie abusive che non possono essere sanate, rimozione scala di accesso alla copertura del garage € 4.800,00 (circa 42 mq.); spese tecniche per la pratica paesaggistica, per la successiva pratica di sanatoria e per la demolizione delle 2 tettoie abusive e della scala di accesso alla copertura del garage € 10.000,00.

I costi necessari per conformare gli immobili risultano in totale € 20.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :	0,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :	0,00
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	n.d.
Millesimi di proprietà: ///	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di Novara in data 29 [REDACTED] di repertorio, trascritto a Novara il 29 [REDACTED] ai numeri [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED]

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di POMBIA, pongono le unità immobiliari in AREA PRE-PARCO di cui all'art. 40 del PRGC.

7.2 Superfici immobili:

Giudice : Dott.ssa ROSSELLA INCARDONA
Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

Locale	Superficie lorda
Abitazione	Mq. 295,00
Si precisa che nella superficie lorda sono compresi balconi e cantina in quota percentuale	
Garage	mq. 40,00

7.3 Caratteristiche immobili:

7.4.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale* : muratura e c.a.
 -) *Struttura portante orizzontale* : in latero-cemento.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

-) *Infissi esterni* : In legno con vetro camera.
 -) *Porta ingresso* : legno.
 -) *Porte interne* : in legno tamburato.
 -) *Tamponature esterne* : in muratura.
 -) *Pavimentazione interna* : in monocottura.
 -) *Pavimentazione bagno* : piastrelle in monocottura.
 -) *Rivestimento bagno* : piastrelle in ceramica.
 -) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavabo e vasca/doccia.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.
 -) *Elettrico* : impianto esistente.
 -) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
 -) *Riscaldamento* : autonomo.

7.4.4 locali accessori: pavimento garage e cantina in battuto di cemento.

7.4.5 Stato dei luoghi:

l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in un DEPLOREVOLE STATO manutentivo a causa di occupazione abusive ed atti vandalici da parte di terze parti estranee alla proprietà.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- semestre 2 - anno 2024 per il Comune di POMBIA (NO) – per gli immobili che si trovano in zona D2, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale ed ai valori espressi nel Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2025 per le ville e case indipendenti usate.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € **700,00** al mq. per l'abitazione e gli accessori ed il valore di € **400,00** per il garage, dopo aver considerato minimi e massimi della zona per le ville e villini desunti dalle fonti di informazione e che tiene conto dello stato di abbandono dei luoghi. Successivamente decurtato delle spese e della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile **valore di vendita**.

-) Valore :
 Abitazione mq. 295,00 x €/mq. 700,00 = € 206.500,00
 Garage mq. 40,00 x €/mq. 400,00 = € 16.000,00

TOTALE LOTTO 1 = € 222.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (222.500,00 x 20%)

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale

= € 44.500,00

= € 20.000,00

TOTALE

= € 64.500,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente:

€ 222.500,00 – 64.500,00 = € 158.000,00

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 18 novembre 2025

IL C.T.U.

Geom. Carlo A. Monferrini

